



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo nº 13859.000294/00-77
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2201-002.929 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 18 de fevereiro de 2016
Matéria IRPF
Recorrente EDUARDO CALDAS VON HAEHLING
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 1996

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS. GANHO DE CAPITAL. DECADÊNCIA.

O ganho de capital na alienação de imóveis está sujeito ao pagamento do imposto de renda de forma definitiva e exclusiva, traduzindo modalidade de tributo sujeito ao regime do lançamento por homologação, uma vez que a apuração do imposto é realizada pelo próprio contribuinte. É irrelevante a discussão acerca da data da ocorrência do fato gerador no caso de venda parcelada, para fins de decadência, quando a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda ocorreram no mesmo ano-calendário para o qual estavam previstos os recebimentos das parcelas pactuadas, sem que tenha havido recolhimento, ainda que parcial, do tributo devido, devendo, nestes casos, ser aplicado o prazo decadencial de cinco anos contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, conforme orientação do STJ em julgamento realizado sob o rito do art. 543-C do CPC (recurso repetitivo).

GANHO DE CAPITAL. VALOR DA ALIENAÇÃO. DIVERGÊNCIA ENTRE INSTRUMENTO PARTICULAR E ESCRITURA PÚBLICA QUANTO AO VALOR DE VENDA. PROVAS QUE CORROBORAM O VALOR INSERTO NO INSTRUMENTO PARTICULAR.

Os dados inseridos em escritura pública de compra e venda gozam de presunção relativa de veracidade, somente não devendo prevalecer quando restar comprovado, de maneira inequívoca, que o seu teor está em descompasso com a realidade fática, caso em que a fé pública do instrumento público deve ceder ao que demonstrado por outros meios, no caso concreto, ao que revelado pelo instrumento particular.

BENFEITORIAS NO IMÓVEL ALIENADO. ÔNUS DA PROVA.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 25/02/2016 por MARCELO VASCONCELOS DE ALMEIDA, Assinado digitalmente em

25/02/2016 por MARCELO VASCONCELOS DE ALMEIDA, Assinado digitalmente em 07/03/2016 por EDUARDO TADEU

FARAH

Impresso em 07/03/2016 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Cabe ao sujeito passivo provar a existência de benfeitorias para fins de exclusão da base de cálculo do imposto de renda apurado na ocorrência de ganho de capital na alienação de imóvel.

GANHO DE CAPITAL. REDUÇÃO PARA IMÓVEIS ADQUIRIDOS ATÉ 1988. DIVERGÊNCIA NA DATA DE AQUISIÇÃO. INSTRUMENTO PARTICULAR E REGISTRO PÚBLICO. PREVALÊNCIA.

O benefício de redução do ganho de capital está previsto no art. 18 da Lei nº 7.713/1988 que estabelece, com relação aos imóveis adquiridos em 1988, seja concedido uma redução no percentual de 5%. Existindo controvérsia entre a data do instrumento particular e a data da transferência constante de registro público, deve prevalecer, na ausência de provas contrárias, o conteúdo do registro público, porquanto dotado de fé pública.

Recurso Voluntário Negado

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso

Assinado digitalmente

Eduardo Tadeu Farah - Presidente Substituto.

Assinado digitalmente

Marcelo Vasconcelos de Almeida - Relator.

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Eduardo Tadeu Farah (Presidente Substituto), Carlos Alberto Mees Stringari, Ivete Malaquias Pessoa Monteiro, Marcelo Vasconcelos de Almeida, Carlos César Quadros Pierre, Marcio de Lacerda Martins (Suplente convocado), Ana Cecília Lustosa da Cruz, Maria Anselma Coscrato dos Santos (Suplente convocada). Ausente, justificadamente, o Conselheiro Heitor de Souza Lima Junior (Presidente).

Relatório

Por bem descrever os fatos, adota-se o relatório do acórdão de primeira instância (fls. 108/109 deste processo digital), reproduzido a seguir:

O contribuinte acima identificado insurge-se contra auto de infração que exige crédito tributário no montante de R\$ 56.134,73, sendo R\$ 18.263,83 de imposto; R\$ 13.697,86 de multa de ofício; e R\$ 24.173,04 de juros de mora calculados até 29/09/2000, fls. 05.

O auto de infração, lavrado em 09/10/2000, apurou omissão de ganhos de capital na alienação de bens e direitos no ano-

calendário 1995, conforme descrito em fls. 06/07. A ciência ao fiscalizado ocorreu em 18/10/2000, fls. 62.

A impugnação, fls. 63/71 assinada pelo próprio interessado, foi apresentada em 16/11/2000 com os argumentos que passamos a relatar em síntese e na ordem que aparecem na peça de defesa.

Inicia suscitando a nulidade do lançamento por ter ocorrido erro durante a fase fiscalizatória quanto à anotação do número do CPF nas intimações.

Defende ter ocorrido a decadência em relação aos fatos geradores de 1995.

No mérito, requer a aplicação do percentual de redução sobre o ganho de capital, uma vez que a data de aquisição da Fazenda Santana, constante do contrato particular de venda e compra, é de 05/07/1988.

Com relação às alienações, informa que ocorreram em 15/09/1992, conforme consta do instrumento particular que foi devidamente registrado. Tal negócio foi formalizado em 20/02/1995, por meio de escritura pública lavrada junto ao Cartório de Notas de Ribeirão Bonito, por conta de necessidade de retificações imobiliárias. Conclui que, sendo assim, não há qualquer fato gerador em 20/02/1995 devendo a parcela lançada a esse título ser excluída do crédito tributário.

Acrescenta que tal operação ocorrida em 1992 foi realizada por seu real valor de mercado, o que resulta num valor do hectare em 1995 de R\$ 4.128,93.

Referindo-se ao direito conferido aos contribuintes, em 1991, de declarar o valor de mercado dos bens, requer perícia para apurar o valor de mercado de seus bens. Para tanto fornece os dados qualificadores do perito e os quesitos que solicita sejam esclarecidos pelo profissional.

Quanto ao negócio representado pelo instrumento particular de 11/03/1995, informa que alienou uma área de 41,53 hectares pelo valor total de R\$ 139.974,00, referente à terra nua, benfeitorias e acessórios. Explica que na escritura consta o valor de venda de R\$ 100.0000,00, pois representava apenas o valor da terra nua. Entende que deve prevalecer o valor expresso na escritura por ser documento público e por representar o somente o valor da terra nua.

Sustenta que a multa de ofício de 75% não pode ser aplicada, pois a norma que a introduziu é posterior ao fato gerador, devendo prevalecer a multa de 20% que era prevista na legislação contemporânea ao fato gerador.

Protesta pela aplicação de juros de mora, conforme entende determinado pelo CTN, no percentual de 1%, pois a Taxa Selic seria ilegal como juros de mora por ter caráter remuneratório e não meramente moratório.

A impugnação apresentada pelo contribuinte foi julgada procedente em parte por intermédio do acórdão de fls. 106/118, assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA – IRPF

PERÍCIA. INDEFERIMENTO POR SER PRESCINDÍVEL.

A perícia requerida é indeferida, com fundamento no art. 18 do Decreto nº 70.235/1972, com as alterações da Lei nº 8.748/1993, por se tratar de medida absolutamente prescindível, já que constam dos autos todos os elementos necessários ao julgamento. Impossível alterar valores declarados em 1991 por já ter transcorrido o prazo decadencial.

PRELIMINAR. DECADENCIA.

Tendo havido recolhimento a menor do tributo, ensejando lançamento de ofício, o início da contagem do prazo decadencial terá efeito no primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, conforme previsto no art. 173, I do CTN. Tratando-se de ganho de capital, o dies a quo da decadência ocorre no ano seguinte àquele do fato gerador. Assim sendo, em relação aos fatos geradores ocorridos em 1995, não há que se falar em decadência, pois o lançamento foi cientificado antes de 31/12/2000.

GANHO DE CAPITAL. ASPECTO TEMPORAL DO FATO GERADOR. MOMENTO EM QUE OS RENDIMENTOS SÃO RECEBIDOS. FATOS GERADORES OCORRIDOS EM 1992 E 1993 ATINGIDOS PELA DECADÊNCIA.

O fato gerador do ganho capital tem como aspecto temporal o momento no qual os rendimentos são percebidos (art. 2º da Lei 7.713/88) e não o momento da transferência da propriedade. Assim, havendo provas idôneas de que os fatos geradores ocorreram em 1992 e 1993, o prazo final para lançamento seria, respectivamente, 31/12/1997 e 31/12/1998, períodos anteriores à conclusão do lançamento. Portanto, o fato gerador lançado em 28/02/ 1995, correspondente ao ganho de capital na venda do imóvel objeto da alienação de fato ocorrida em 1992 e 1993, deve ser excluído do lançamento.

GANHO DE CAPITAL. BENEFÍCIO DE REDUÇÃO GANHO PARA IMÓVEIS ADQUIRIDOS ANTES DE 1988. DATA DE AQUISIÇÃO CONTROVERSA ENTRE INSTRUMENTO PARTICULAR E REGISTRO DE TRANSFERÊNCIA. PREVALÊNCIA DO REGISTRO PÚBLICO.

O benefício de redução do ganho de capital está previsto no art. 18 da Lei 7.713/88 que prevê, com relação aos imóveis adquiridos em 1988, seja concedido uma redução no patamar de 5%. Controvérsia entre data do instrumento particular e data da transferência constante de registro público que, na ausência de provas contrárias, deve ser resolvida em favor do conteúdo do

registro público. Reconhecida a aquisição como tendo ocorrido em 1992 e não em 1988, não há benefício de redução de ganho de capital a ser aplicado.

GANHO DE CAPITAL. VALOR DA ALIENAÇÃO. DIVERGÊNCIA ENTRE INSTRUMENTO PARTICULAR E REGISTRO PÚBLICO QUANTO AO VALOR DE VENDA DA TERRA NUA. PROVAS QUE CORROBORAM O VALOR INSERTO NO INSTRUMENTO PARTICULAR. INCLUSÃO DE VALOR DE BENFEITORIAS NO CONTEÚDO DO INSTRUMENTO PARTICULAR NÃO PROVADA.

Havendo divergência entre o valor da alienação constante do instrumento particular de venda e o registro público de transferência, devem ser apresentadas provas que corroborem o conteúdo do instrumento particular. Na presença de tais provas, o valor da alienação será aquele do instrumento particular. A inclusão do valor das benfeitorias no valor estipulado no instrumento particular precisa estar claramente explicitada no referido documento, pois, do contrário, conduz à conclusão de que aquele instrumento refere-se exclusivamente ao valor da terra nua e será este o valor da alienação a ser considerado no cálculo do ganho de capital.

MULTA DE OFÍCIO DE 75%. PREVISÃO LEGAL.

A multa de ofício é prevista em disposição legal específica e tem como suporte fático a revisão de lançamento, pela autoridade administrativa competente, que implique imposto ou diferença de imposto a pagar.

JUROS DE MORA. TAXA SELIC. LEGALIDADE.

Inexistência de ilegalidade na aplicação da taxa Selic devidamente demonstrada no auto de infração, porquanto o Código Tributário Nacional outorga à lei a faculdade de estipular os juros de mora incidentes sobre os créditos não integralmente pagos no vencimento e autoriza a utilização de percentual diverso de 1%, desde que previsto em lei.

Cientificado da decisão de primeira instância em 04/12/2009 (fl. 122), o Interessado apresentou, em 28/12/2009, o recurso de fls. 123/136. Na peça recursal aduz, em síntese, que:

Decadência

- No que pertine ao tributo apurado em relação à alienação de imóvel ocorrida em 11/03/1995 - com o decorrente ganho do capital havido entre 11/03/1995 e 11/08/1995 -, andou mal a decisão recorrida ao determinar a adoção do cômputo do prazo decadencial reservado ao lançamento de ofício, na forma do artigo 173, inciso I, do CTN, de sorte que o termo inicial para a constituição do crédito tributário seria considerado a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido realizado, isto é, a partir de 01/01/1996.

- Cumpre salientar, todavia, que os ganhos de capital na alienação de bens e serviços estão sujeitos ao pagamento do tributo nos termos do artigo 2º da Lei nº 7.713/1988, segundo o qual o imposto de renda das pessoas físicas será devido, mensalmente, à medida que os rendimentos e ganhos de capital forem percebidos.

- Assim, a apuração do imposto deve ser realizada na ocorrência da alienação e o recolhimento no mês subsequente, razão pela qual tem característica de tributo cuja legislação atribui ao sujeito passivo o dever de antecipar o pagamento sem prévio exame de autoridade administrativa e amolda-se à sistemática de lançamento por homologação, em que a contagem do prazo decadencial desloca-se da regra geral do artigo 173 do CTN para encontrar respaldo no § 4º do artigo 150 do mesmo Código, hipótese em que os cinco anos têm como termo inicial a data da ocorrência do fato gerador.

- Na espécie, o termo inicial da contagem do prazo decadencial quinquenal respeita os exatos termos não só da legislação tributária aplicável, como, também, a orientação emanada do mais alto grau de julgamento do contencioso administrativo, ou seja, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF, como se extrai das decisões descritas na peça recursal.

- Deve-se, portanto, ser reconhecida a decadência em relação à totalidade da exigência fiscal, pois, à luz do disposto no artigo 150, parágrafo 4º, do CTN, o prazo decadencial para a constituição do crédito tributário em relação aos rendimentos percebidos em 11/03/1995, 11/05/1995, 11/07/1995, 11/08/1995 teria por termo final 11/03/2000, 11/05/2000, 11/07/1995 e 11/08/1995. Assim, considerando que o presente auto de infração foi lavrado em 18/10/2000, extinto está o crédito tributário pela decadência.

- Ainda que se aplicasse a norma do artigo 173, inciso I, do CTN, necessário verificar que a apuração do imposto de renda sobre os rendimentos e ganho de capital da pessoa física é mensal, conforme artigo 2º da Lei nº 7.713/1988. Dessa forma, considerar-se-ia como termo inicial do prazo decadencial o primeiro dia do mês seguinte ao do vencimento - a partir de quando pode haver a constituição do crédito tributário pelo lançamento.

- Sob tal perspectiva, o prazo quinquenal de decadência, em relação ao último fato gerador verificado na espécie, teria como termo inicial a data de 01/10/1995, findando em 01/10/2000. Mesmo nessa hipótese há que se reconhecer a decadência.

Inocorrência de ganho de capital na alienação do imóvel do Recorrente

- O negócio representado pelo instrumento particular de 11 de março de 1995 consiste na alienação da metade ideal de uma área com 41,53 hectares de uma fazenda, cabendo-lhe do total a quantia de R\$ 139.974,00, correspondente à terra nua, benfeitorias e acessórios.

- O valor do instrumento particular concernente à aquisição do imóvel em tela pelo Recorrente é superior ao da escritura pública, a qual foi lavrada pelo valor de R\$ 100.000,00, pela simples razão que esta contemplou apenas o valor da terra nua, ao passo que aquele engloba terra nua, benfeitorias e acessórios.

- No entanto, para fins de apuração de ganho de capital, nos termos da legislação aplicável, o valor tributável é sempre o da terra nua. Assim, além da circunstância dos instrumentos públicos, para fins legais, sempre se sobrepõem aos particulares, o objeto de

ambos são díspares entre si. Resta, assim, que o valor da alienação a ser considerado é sempre o valor da escritura que estipula o valor da terra nua.

- Portanto, não há lucro a ser apurado, pois deve prevalecer o valor de alienação declarado, devendo por isso ser reconhecida a inexistência do crédito tributário relativo ao imposto de renda que incidiria sobre o ganho de capital na alienação de imóvel realizada pelo Recorrente em 11/08/1995, havendo que se extinguir o auto de infração pela improcedência do lançamento.

Aplicação da porcentagem de redução sobre o ganho de capital decorrente da alienação do imóvel pela Recorrente

- Por fim, ainda que não se entenda ser inexigível a totalidade do crédito tributário remanescente nesta autuação, há que ao menos verificar que assiste ao Recorrente o direito a aplicação da porcentagem de redução sobre o ganho de capital decorrente da alienação do imóvel em questão, consoante benefício previsto no artigo 18 da Lei nº 7.713/88.

- Quanto à data de aquisição, ao contrário do que asseverou a decisão recorrida, a que deve prevalecer é a constante do Contrato Particular de Venda e Compra, através do qual o ora Recorrente adquiriu a metade ideal da referida propriedade, à época contando com 144,49 hectares, datado de 05 de julho de 1988.

- Portanto, a aquisição ocorreu antes do término do prazo de aquisição para aproveitamento do benefício fiscal previsto no parágrafo único do artigo 18 da Lei nº 7.713/1988, devendo ser aplicada a redução de 5% do ganho de capital.

Pedidos

Ao final, requer:

a) seja conhecido e provido integralmente o presente recurso, reformando-se a decisão recorrida para que seja reconhecida a inexigibilidade da totalidade dos créditos tributários ora exigidos.

b) o reconhecimento da própria inexistência do crédito tributário remanescente, relativo à alienação de imóvel ocorrida em 1995, dada a inoccorrência do efetivo ganho de capital.

c) subsidiariamente, mantendo-se incólume a autuação fiscal, necessária a retificação do crédito tributário para, ao menos, considerar o benefício fiscal previsto no artigo 18 da Lei nº 7.713/88, caracterizado pela redução de 5% do ganho de capital para fins de tributação.

Voto

Conselheiro Marcelo Vasconcelos de Almeida, Relator

Conheço do recurso, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade.

As folhas citadas neste voto referem-se à numeração do processo digital, que difere da numeração de folhas do processo físico.

Decadência

Já decidiu o Superior Tribunal de Justiça - STJ, no Recurso Especial nº 973.733, julgado sob o rito do art. 543-C do CPC (recurso repetitivo), que nos casos de tributos sujeitos ao lançamento por homologação:

a) existindo pagamento do tributo por parte do contribuinte até a data do vencimento, o prazo para que o Fisco efetue lançamento de ofício, por entender insuficiente o recolhimento efetuado, é de cinco anos contados da data do fato gerador (CTN, artigo 150, § 4).

b) inexistindo pagamento até a data do vencimento, aplica-se a regra geral (CTN, artigo 173, I), ou seja, o prazo é de cinco anos contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado.

O entendimento do STJ, em sede de recurso repetitivo, é de observância obrigatória pelos Conselheiros do CARF, ao teor do que dispõe o art. 62-A, do Anexo II, do Regimento Interno deste Conselho, *verbis*:

Art. 62-A. As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional, na sistemática prevista pelos artigos 543-B e 543-C da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, Código de Processo Civil, deverão ser reproduzidas pelos conselheiros no julgamento dos recursos no âmbito do CARF.

Pois bem.

O Recorrente pleiteia a aplicação do art. 150, § 4º, do CTN ao caso em análise, alegando que os fatos geradores do imposto de renda sobre o ganho de capital discutido nesta sede recursal ocorreram em 11/03/1995, 11/05/1995, 11/07/1995 e 11/08/1995, datas em que foram realizados os pagamentos pactuados pelos contratantes. Assim, considerando que o Auto de Infração foi lavrado em 09/10/2000 (fl. 6), com intimação do contribuinte ocorrida em 18/10/2000 (fl. 79), extinto estaria o direito de o Fisco constituir o presente crédito tributário, porquanto ultrapassado o prazo decadencial de 5 anos previsto no CTN.

A aplicação da regra do art. 150, § 4º do CTN (cinco anos contados da data da ocorrência do fato gerador), na forma pretendida pelo Interessado (ocorrência do fato gerador na data dos pagamentos das parcelas), implicaria na decadência do direito do Fisco de constituir o crédito tributário, haja vista que o lançamento só se completou em 18/10/2000 (fl. 79), data da ciência do Auto de Infração.

Ocorre que o ganho de capital na alienação de imóveis está sujeito ao pagamento do imposto de renda de forma definitiva e exclusiva, traduzindo modalidade de tributo sujeito ao regime do lançamento por homologação, uma vez que a apuração do imposto é realizada pelo próprio contribuinte.

No caso concreto, não se tem notícia de recolhimento antecipado do imposto de renda sobre o ganho de capital, ainda que parcial. Aplicável, portanto, conforme a orientação do STJ, a regra do art. 173, I, do CTN, cujo termo *a quo* é o primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado.

E quando o lançamento do imposto de renda sobre o ganho de capital poderia ter sido efetuado? De acordo com o § 1º do art. 52 da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, o contribuinte tem até o último dia útil do mês subsequente àquele em que os ganhos houverem sido percebidos para efetuar o pagamento do respectivo imposto.

Decorre, daí, que o Fisco não poderia exigir o crédito tributário respectivo até o último dia útil dos meses seguintes àqueles em que ocorreram os recebimentos das parcelas pactuadas. De conseguinte, o Fisco somente poderia proceder ao lançamento de ofício a partir do primeiro dia do mês de maio de 1995 (para a primeira parcela vencida em março) e do primeiro dia do mês de outubro de 1995 (para a última parcela vencida em agosto).

Assim, se o termo inicial do prazo decadencial ocorreu em 01/01/1996 e o termo final em 31/12/2000 (cinco anos contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado), tendo o lançamento se completado em 18/10/2000, data da ciência do Auto de Infração, não ocorreu a decadência do direito do Fisco de constituir o presente crédito tributário.

Observo, por oportuno, que é irrelevante, aqui, a discussão acerca da data da ocorrência do fato gerador no caso de venda parcelada (se a data da celebração do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, se a data da Escritura Pública de Compra e Venda ou se a data dos recebimentos das parcelas), haja vista que todos estes eventos ocorreram no ano-calendário de 1995 sem que tenha havido recolhimento, ainda que parcial, do tributo devido, devendo, por isso mesmo, ser aplicado o prazo decadencial de cinco anos contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, conforme orientação do STJ em julgamento realizado sob o rito do art. 543-C do CPC (recurso repetitivo).

Em resumo: o termo inicial do prazo decadencial ocorreu em 01/01/1996 e o termo final em 31/12/2000, tendo o lançamento se completado em 18/10/2000, data da ciência do Auto de Infração. Logo, não ocorreu a decadência do direito do Fisco de constituir o crédito tributário, devendo ser rejeitada a preliminar de decadência suscitada pelo Recorrente.

Ganho de capital na alienação do imóvel do Recorrente

Alega o Recorrente que o valor constante do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do imóvel (R\$ 279.948,00) é superior ao da escritura pública, a qual foi lavrada pelo valor de R\$ 100.000,00, pela simples razão que esta contemplou apenas o valor da terra nua, ao passo que aquele englobou terra nua, benfeitorias e acessórios. Sustenta, ademais, que para fins de apuração de ganho de capital o valor tributável é sempre o valor da terra nua. Logo, o valor da alienação a ser considerado seria o valor da escritura, o que implicaria na inexistência de ganho de capital a ser apurado.

Observo, por primeiro, que o ganho de capital importou em R\$ 81.759,00, apurado levando em consideração o valor constante do instrumento particular que pertencia ao Interessado (50% = R\$ 139.974,00) menos o custo de R\$ 58.215,00 por ele declarado, pelos seguintes motivos explicitados na “Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal” (fls. 7/9):

- “OS VALORES APONTADOS NO INSTRUMENTO PARTICULAR E NO INSTRUMENTO PÚBLICO, RETROMENCIONADOS, SÃO DIVERGENTES, CONSTANDO NA ESCRITURA VALOR INFERIOR AO DO INSTRUMENTO PARTICULAR. A escritura pública, contudo, menciona que a venda foi efetuada em cumprimento ao contrato particular de 11/03/95, dado por integralmente cumprido na data de 11/08/95, depreendendo-se que as parcelas vincendas no dia 11/08/95 foram pagas”.

- Através do Mandado de Procedimento Fiscal Extensivo (fl.46), expedimos o Termo de Intimação nº 431/00 (fl. 47), sendo que o intimado, comprador do imóvel, apresentou as cópias dos cheques no valor total de R\$ 75.000,00, referentes à 1ª parcela da venda mencionada no contrato particular, emitidos a favor do fiscalizado (fls. 49 a 52) e cópia de extrato bancário (fl. 53) comprovando que os cheques foram efetivamente sacados. O ganho de capital importa em R\$ 81.759,00, apurado levando em consideração o valor da venda de R\$ 139.974,00 menos o custo declarado pelo contribuinte de R\$ 58.215,00.

Como se vê, a Autoridade lançadora circularizou a fiscalização e comprovou, efetivamente, que a venda se deu pelo valor do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do imóvel (R\$ 279.948,00).

As cópias dos cheques e dos extratos bancários apresentados por um dos compradores (fls. 67/71) evidenciam que no mesmo mês da assinatura do instrumento particular houve a emissão de 4 cheques no valor total de R\$ 150.000,00, correspondentes a primeira parcela estabelecida no contrato, sendo 50% em dois cheques nominativos ao Recorrente (R\$ 40.000,00 + R\$ 35.000,00). Ora, se só a primeira parcela importou em R\$ 150.000,00, como conceber que a venda foi realizada pelo valor de R\$ 100.000,00 constantes da escritura pública?

É sabido que os dados inseridos em escritura pública de compra e venda gozam de presunção relativa de veracidade, somente não devendo prevalecer quando restar comprovado, de maneira inequívoca, que o seu teor está em descompasso com a realidade fática, caso em que a fé pública do instrumento público deve ceder ao que demonstrado por outros meios, no caso concreto, ao que revelado pelo instrumento particular.

Acrescento ainda, por oportuno, que a alegação do Interessado não se mostra comprovada nos autos, porquanto em ambos os instrumentos (público ou particular) o imóvel foi descrito sem menção a qualquer benfeitoria ou acessório. Confira:

Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda

“UM IMÓVEL RURAL, situado no município de Dourado, comarca de Ribeirão Bonito, Estado de São Paulo, constituído de uma GLEBA DE TERRAS, com área de 17,07 alqueires, destacada de área maior da Fazenda Santana”.

Escritura Pública de Compra e Venda

“UM IMÓVEL RURAL, situado no município de Dourado, Comarca de Ribeirão Bonito, Estado de São Paulo, constituído

de uma área de terras, com 17,07 alqueires ou 41,31 hectares, destacada de área maior do imóvel denominado área B da Fazenda Santana”.

Nesse contexto, entendo que não merece reparo o lançamento, devendo prevalecer o trabalho fiscal em face da comprovação inequívoca de que a venda se deu na forma prevista no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 51/52), e não na forma estabelecida na Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 53/56).

Porcentagem de redução sobre o ganho de capital

O Recorrente pleiteia a aplicação da porcentagem de redução de 5% sobre o ganho de capital decorrente da alienação do imóvel com supedâneo no artigo 18 da Lei nº 7.713/88. Para tanto, aduz que, ao contrário do que asseverou a decisão recorrida, a data de aquisição que deve prevalecer é a constante do Contrato Particular de Venda e Compra (05/07/1988), através do qual adquiriu a metade ideal da propriedade.

O art. 18 da Lei nº 7.713/1988 de fato prevê, com relação aos imóveis adquiridos em 1988, a redução de 5%. Anoto, todavia, que no caso dos autos há divergência quanto à data de aquisição que consta do Contrato Particular de fls. 96/98 e o conteúdo do registro público de fl. 39. No documento particular a aquisição do imóvel ocorreu em 1988, mas no registro público houve a averbação em 1992.

Considerando que não foi apresentada a escritura pública de compra e venda do imóvel ou qualquer outro documento que pudesse ratificar o conteúdo do documento particular, penso que deve prevalecer a data do Registro Público, que é dotado de presunção relativa de veracidade, em prejuízo da data do Contrato Particular de Venda e Compra.

Em assim sendo, inexistente fundamento para a fruição do benefício de redução do ganho de capital pretendido pelo Interessado.

Conclusão

Por todo o exposto, voto por negar provimento ao recurso.

Assinado digitalmente

Marcelo Vasconcelos de Almeida